

Memo groenstructuur KNSF-terrein

Commissievergadering 13 februari 2013

Aanleiding

Na haar aantreden begin 2012 heeft het College van B&W een nieuwe blik geworpen op de planontwikkeling voor het KNSF-terrein. Er is gekeken naar het vraagstuk van de inpassing van de bebouwing en het groen op het terrein. De afgelopen jaren is er het nodige geschetst en ontworpen, zowel in opdracht van KNSF Vastgoed als in opdracht van de gemeente. Het bij elkaar brengen van de diverse schetsen en gedachten heeft geleid tot voortschrijdende inzichten.

Daarnaast is nieuw onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteiten als gevolg van de ontwikkeling van het KNSF-terrein en kan naar aanleiding daarvan een aangepaste hoofdverkeerstructuur in het nog op te stellen ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Dit memo doet verslag van de stand van zaken van de besprekingen met KNSF Vastgoed over de inpassing van de bebouwing en het groen en over de vervolgstappen die nodig zijn om te kunnen komen tot een ontwerpbestemmingsplan dat aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Allereerst wordt in een korte terugblik ingegaan op uitgangspunten van het groenbehoud en de uitdagingen die de bodemsanering en de ophoging ten behoeve van de bebouwing daarbij opwerpen. Vervolgens wordt ingezoomd op de hoofdgroenstructuur en de omvang van het groen en de 'groenbalans' bij de inpassing van de bebouwing en het groen. Daarna wordt afgesloten met een beknopte inventarisatie van de vervolgstappen die nodig zijn om een en ander uit te werken tot een stedenbouwkundig plan, een ontwerpbestemmingsplan en tenslotte een door de gemeenteraad goedgekeurd bestemmingsplan.

Voor wat betreft de mogelijke nieuwe jachthaven ten noorden van het KNSF-terrein wordt in dit memo alleen ingegaan op de ontsluiting via het KNSF-terrein. Hoewel er verbanden zijn tussen de ontwikkeling van een dergelijke buitendijkse jachthaven en de ontwikkeling van het KNSF-terrein geven KNSF en gemeente er de voorkeur aan om die ontwikkeling *parallel* aan de ontwikkeling van het KNSF-terrein te laten lopen, om niet het risico te lopen dat het ene proces het andere vertraagd.

Een terugblik en de uitgangspunten voor de groeninpassing

Voor de planontwikkeling wordt uitgegaan van de gemaakte afspraken in de intentieovereenkomsten en het bijbehorende kwaliteitshandvest en van de latere gerechtelijke uitspraken. Op basis van het summiere kwaliteitshandvest (één A4) en de intentieovereenkomsten lukte het KNSF Vastgoed en de Gemeente niet om op één lijn te komen, waarna KNSF naar de rechter is gestapt.

KNSF verzocht de rechter om de gemeente te gebieden om medewerking te verlenen aan (a) een bouwprogramma van 1.475 woningen en 75.000 m² BVO kantoren en (b) het handhaven van maximaal 9 ha groen (rietlanden en/of kruitbos) op het KNSF-terrein.

De rechter wijst in 26 juli 2007 vonnis. Ze gaat mee in (a) en "*verbiedt de gemeente om [...] eisen of wensen op te nemen die uitgaan van een ander woningbouwprogramma dan [...] 1.475 woningen met 75.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte [...]*". De rechter gaat echter uitdrukkelijk niet mee in (b) en stelt dat "*voor zover de gevorderde verboden betrekking hebben op het Kruitbos [...] deze worden afgewezen*". In haar beoordeling stelt

de rechter met betrekking tot (b) dat *“KNSF heeft niet aannemelijk gemaakt dat deze eisen/wensen van de gemeente hoe dan ook met zich meebrengen dat de in de Aanvullende Intentieovereenkomst genoemde woningaantallen niet kunnen worden gehaald”*.

Omdat KNSF van oordeel is dat de Gemeente zich ook daarna niet aan de overeenkomst houdt, gaat KNSF in 2008 opnieuw naar de rechter, nu met de eis om de gemeente te verbieden om meer dan 18 hectare groen (waarvan 5,5 hectare voor de rietlanden, 4,8 hectare voor de strook groen langs de dijk gelegen buiten het KNSF terrein en 7,7 hectare uitgeefbaar kernbos) op te nemen.

De rechter gaat wederom niet mee in de eis van KNSF, maar *“verbiedt de gemeente [...] om in het voorontwerp bestemmingsplan bij uitplaatsing van de voetbalvelden meer dan 22 tot 24,5 hectare groen op te nemen en bij niet uitplaatsing van de voetbalvelden meer dan 18 tot 20,5 hectare groen op te nemen”*. De rechter heeft haar uitspraak gebaseerd op een advies inzake de benodigde bouwruimte en het op basis daarvan te handhaven groen dat het adviesbureau Gideon Consult heeft opgesteld op verzoek van de Gemeente. In haar beoordeling stelt de rechter dat *“het door Gideon Consult gegeven advies hier als uitgangspunt [zal] dienen”*.

De rechter heeft daarbij tevens geëist dat het college uiterlijk binnen een maand na betekening van dat vonnis schriftelijk aan KNSF bevestigt *‘dat een voorontwerp bestemmingsplan voor het KNSF-terrein aan de raad(scommissie) is voorgelegd, onder gelijktijdige toezending aan KNSF van een afschrift van dat voorontwerp bestemmingsplan.’* Kort na deze uitspraak heeft gemeente Muiden een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld op basis van de toen beschikbare gegevens. Het betreft een zeer globaal plan met uitwerkingsplicht. Het is vrijgegeven voor inspraak in de zomer van 2008.

Na de zomer van 2008 is samen met KNSF getracht dit globale voorontwerp tot een *ontwerp*bestemmingsplan uit te werken. Met KNSF werd afgesproken om allereerst in een viertal stappen te komen tot een definitief stedenbouwkundig plan, dat als basis moet dienen voor het ontwerpbestemmingsplan. KNSF maakte daarbij het stedenbouwkundig plan, de gemeente had een toetsende rol. De eerste tussenproducten, de ‘plandragers’ en het ‘schetsontwerp’, zijn eind 2008 en begin 2009 door het college en de raadscommissie positief ontvangen. Begin 2009 stakte echter de uitwerking van de derde stap omdat KNSF van mening was dat uit de planuitwerkingen bleek dat de overeengekomen 1475 woningen niet zouden passen met instandhouding van 24,5 hectare aaneengesloten groengebied.

Sindsdien is dit onderwerp veelvuldig onderwerp van bestuurlijke gesprekken en vindt er – parallel aan de door KNSF Vastgoed in gang gezette nieuwe rechtszaak inzake de door haar vermeende vertragingsschade- ook een uitgebreide briefwisseling over dit onderwerp plaats.

Kanttekeningen bij het behoud van (bestaand) groen

Door (bestaand of ter compensatie aan te leggen) groen in het bestemmingsplan goed te bestemmen en beschrijven kan 24 ha groen in het plan worden geborgd.

Tijdens de besprekingen met KNSF is voor de gemeente steeds uitgangspunt geweest om conform de wensen van de Raad zoveel mogelijk robuust groen te behouden. Robuust in de betekenis aaneengesloten oppervlakten bos. Hierbij gold als referentie het voorontwerp bestemmingsplan. Deze inzet op robuustheid bleek niet te combineren met de wens van KNSF om verspreid over het gebied meer aaneengesloten gebieden te creëren ter voldoening aan het uitgangspunt van 1475 woningen (en 75000 m2 kantoren).

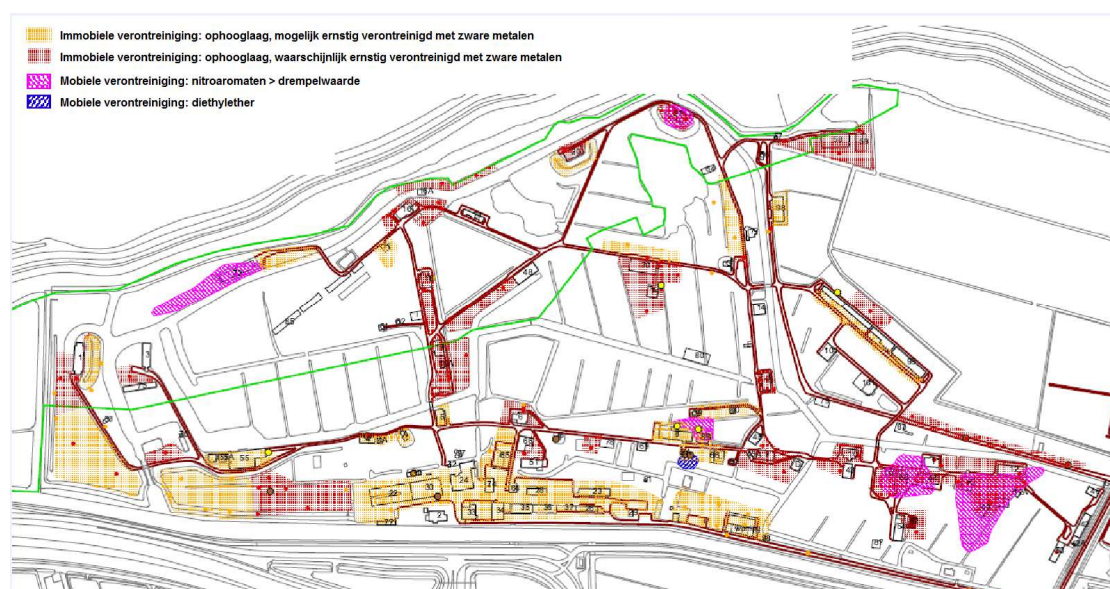
KNSF heeft vervolgens een voorstel gedaan, waarbij door herwaardering van de laanstructuur tot een totaal van 24 ha gekomen kan worden. Over het beeld dat wij u voorleggen is door KNSF aangegeven dat dit voor haar het maximaal aanvaardbare is.

Het college heeft zich bereid verklaard om dit beeld voor te leggen aan de raad, teneinde openheid te verschaffen en om de raad in de gelegenheid te stellen hiervan kennis te nemen en respons te geven..

Gehoord de inbreng van de Raad zal het college zich beraden over het vervolgpad dat moet leiden tot een bestemmingsplan.

Voordat nader ingegaan wordt op het groen en de groenstructuur, wordt in deze paragraaf allereerst echter een kanttekening geplaatst bij de mogelijkheid om bestaande bomen te handhaven in een gebied waar omvangrijke ingrepen plaats zullen gaan vinden. Als gevolg van de slechte bodemgesteldheid en de benodigde saneringen en ophoging is het een flinke opgave om de te handhaven delen van het bos en bomenlanen ook daadwerkelijk te behouden. Gelukkig zijn de meeste paden en lanen hoger gelegen waardoor de kans dat de ter plekke te handhaven bomen kunnen worden bewaard flink wordt vergroot.

In het plangebied zijn twee soorten bodemverontreiniging aanwezig, de immobiele verontreinigingen en mobiele verontreinigingen zoals in kleuren op onderstaande kaart indicatief is aangegeven.



KNSF wil de immobiele verontreinigingen saneren door de noodzakelijk aan te brengen ophooglaag in de te bebouwen gebieden tevens te laten fungeren als leeflaag. KNSF dient hiervoor een saneringswerkplan ter goedkeuring bij het bevoegd gezag (de provincie) in te dienen. Voor zover op dit moment bekend is dat nog niet gebeurd. Het is daarom nog niet geheel duidelijk hoe KNSF een en ander wil aanpakken en of de provincie hier goedkeuring aan wil geven. Het betreft echter een veel gebruikte saneringsmethode en er worden daarom niet op voorhand knelpunten verwacht.

Door enige afstand te houden tot de bomen(lanen) en door het tegengaan van ingrijpende grondwaterpeilaanpassingen kunnen bomen worden gespaard. Indien de bestaande bomen in de te handhaven groenstructuren niet gehandhaafd kunnen worden, zullen nieuwe bomen geplant moeten worden. Hierbij zullen kwaliteitseisen geformuleerd moeten worden.

In de huidige vastgoedcrisis is het behoud van cultuurhistorische elementen en bestaande (laan)structuren met volwassen bomen een belangrijke factor om onderscheidend te zijn ten opzichte van andere ontwikkellocaties. Van een ontwikkelaar mag verwacht worden dat hij zich dan ook inspant om waardevolle bomen te behouden.

De provincie heeft het saneringswerkplan van KNSF Vastgoed voor de sanering van mobiele verontreinigingen goedgekeurd. Het ministerie van I&M heeft meermalen bezwaar gemaakt tegen opvolgende versies van deze goedkeuring, maar deze bezwaren zijn door de provinciale Hoor- en Adviescommissie ongegrond verklaard. Het ministerie heeft zich hierbij neergelegd, waardoor de goedkeuring definitief is geworden. De sanering houdt in dat de sterkst verontreinigde grond wordt afgegraven en ter plekke wordt gereinigd (middels landfarming) en dat de restverontreiniging wordt afgedekt met een leeflaag. Omdat de verontreiniging zich ook in het grondwater bevindt is het van belang om het maaiveld ter plekke op een zodanig niveau aan te leggen dat de verontreiniging niet in de leeflaag terecht kan komen.

Niet alleen het grondverzet zal invloed hebben op de bomen, ook het gegeven dat door kap bomen die eerst beschut stonden minder beschut komen te staan, maakt het behoud van waardevolle bomen lastiger.

De hoofdgroenstructuur: van robuuste bosstructuur naar gewaarborgde groenstructuur

Het bestaande KNSF terrein wordt gekenmerkt door een groot aantal fraaie lanen en productielijnen. Daarnaast wordt het bestaande bosgebied gekenmerkt door vele grotere en kleinere waterlopen en kreekjes en door de zeer hoge waterstanden in delen van het bosgebieden.



Medio 2012 heeft KNSF een voorstel uitgewerkt voor een groen- en waterstructuur met groen en waterpartijen aan de west- en noordrand van het plangebied, de wielen, de bomenlanen langs de belangrijkste noord - zuid- en oost - west verbindingen en de bomenlanen langs de Muidertrekvaart. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk intact laten van de paden- en lanenstructuren met grote behoudenswaardige bomen. Aangezien er enige afstand tot de bomen moet worden gehouden, zullen er rondom deze bomenrijen stevige groene zones gesitueerd worden.

Deze groenstructuur is indicatief aangegeven op onderstaande kaart.



Deze opzet wijkt gedeeltelijk af van het voorontwerpbestemmingsplan doordat een deel van het aaneengesloten bosgebied zoals dat indicatief in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, nu in een aaneengesloten groenstructuur is omgezet die meer door de wijk verspreid wordt.

De hoofdvas van deze hoofdgroenstructuur ligt min of meer evenwijdig aan de Muidertrekvaart en enkele voormalige productielijnen en watergangen in het gebied. De ontsluitingsroute over het KNSF-terrein is gelegen langs, en deels door deze brede groene structuur, waarmee de overzichtelijkheid van het gebied wordt bevorderd.

De hoofdgroenstructuur deelt samen met de hoofdwater- en hoofdverkeersstructuur het gebied op in verschillende buurten waar specifieke woonmilieus gecreëerd kunnen worden, waardoor er geen grootschalig en homogeen gebied ontstaat. De buurten kunnen verschillende bebouwingsdichtheden krijgen en zullen in schaal goed aan moeten sluiten op de aangrenzende woonbuurten. Helaas is het in deze fase nog niet mogelijk om hierover met KNSF al nadere afspraken over te maken.

De specifieke architectonische en stedenbouwkundige sfeer zal door KNSF (op hoofdlijnen) vastgelegd moeten worden vastgelegd in beeldkwaliteitsplannen. KNSF is voornemens het Gooise kwaliteitsniveau extra te accentueren door in een aantal deelgebieden vrije kavels uit te geven en op een aantal plaatsen particuliere en coöperatief georganiseerde opdrachtgevers in staat te stellen zelf de woningen te ontwikkelen, op basis van de genoemde nog nader te bepalen kwaliteitskaders.

Een sterke groenstructuur bevordert de oriëntatie in de wijk. In deze groenstructuur kunnen ook wandel- en fietsroutes opgenomen worden die de nieuwe wijk met de IJmeerdijk en het oude Muiden verbinden.

Door het woongebied zijn ook enkele nieuwe waterlopen nodig. De ligging van deze waterlopen kan de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe gebied ondersteunen en vindt zijn oorsprong in de karakteristieke verkavelingsrichtingen van het weidegebied. De hoofdwaterstructuur bestaat voor het grootste deel uit de bestaande brede waterwegen. De waterwegen die worden toegevoegd verbinden de bestaande waterwegen zodat de doorstroming wordt bevorderd en mogelijk zelfs het rondvaren in het gebied mogelijk maakt. De te hanteren waterpeilen worden afgestemd met de waterbeheerder. De Rietlanden houden een afwijkend waterpeil, namelijk die van de Muidertrekvaart.

Het idee om in aansluiting hierop een zichtlijn en een 'natte as' aan te leggen in de richting van de Westbatterij is verlaten omdat deze niet past bij de verkavelingsrichting van het gebied en de aangrenzende gebieden.

Ook de bestaande laanbeplanting aan weerszijden van de trekvaart vormt in deze opzet een belangrijke beeldbepalende groene drager. Nu het verkeer van en naar het KNSF-terrein afgewikkeld blijkt te kunnen worden zonder dat een tweede nieuwe brug voor autoverkeer noodzakelijk is (zie het memo verkeersafwikkeling KNSF-terrein 13 februari 2013), betekent dit een maximale instandhouding van het karakteristieke groene beeld.



Vanwege de noodzakelijke versterking van het noordelijke deel van de dijk langs de trekvaart is het overigens nog niet zeker of de *bestaande* bomen hier gehandhaafd kunnen blijven. Waternet en KNSF onderzoeken momenteel de mogelijkheden en hebben aangegeven zich in te zetten voor het behoud van deze bomen. Als onverhoopt de bestaande bomen het niet zullen redden, zullen nieuwe bomen van hoog kwaliteitsniveau aangeplant worden.

In de eerder gepresenteerde plannen had de ontsluiting van de jachthavens in combinatie met een 'diagonale' zichtlijn op de Westbatterij een vrij prominente plek. In functionele zin heeft deze as echter weinig betekenis meer omdat de ontsluiting van de jachthavens middels een westelijke route zal worden gerealiseerd. In visueel opzicht is deze as eveneens achterwege gelaten, omdat deze weinig recht deed aan de hoofdstructuur van dit gebied en haar omgeving.

Het KNSF-terrein in een groene omgeving

In opdracht van Rijkswaterstaat wordt een inrichtingsplan gemaakt voor de Ecologische hoofdstructuur (de zogenaamde 'Waterlandtak' ten zuiden van het KNSF-terrein ter hoogte van het oude tracé van de snelweg. Het college streeft naar een passende groene overgangszone. Onderstaand is een eerste verbeelding opgenomen waarop indicatief (in rood) ook de wandelroutes rondom het KNSF-terrein zijn weergegeven. De groene zone's zijn hoofdzakelijk boom/boszones, de gele zones zijn natte zones en de rietlanden kennen een tussenvorm met bijvoorbeeld opkomende wilgen.



De omvang van het groen op het KNSF-terrein en de 'groenbalans'

Na de zomervakantie van 2012 heeft KNSF een model gepresenteerd (zie onderstaande afbeelding) waarin uitgegaan wordt van een groenstructuur van 24 hectare, conform de gerechtelijke uitspraak van april 2008. In een eerdere versie van vóór de zomer van 2012 stelde KNSF voor om uit te gaan van 19 hectare groenstructuur.



KNSF stelt voor om in deze groenstructuur hier en daar een gebouw te realiseren, waarmee wordt gerefereerd aan de fabrieksstructuur van productielijnen met ver uit elkaar staande gebouwen erlangs. Deze incidentele bebouwing bestaat niet uit aaneengesloten rijbebouwing maar bijvoorbeeld uit losse appartementengebouwen of terraswoningen omringd door groen.

Om ruimte te houden voor flexibiliteit zijn géén harde grenzen opgenomen van het groen maar is een zone opgenomen waarbinnen een bepaald percentage groen in stand blijft en/of gerealiseerd zal worden. Als het aan de ene kant van een dergelijke zone als gevolg van bijvoorbeeld sanering niet mogelijk blijkt daar een waardevolle laan te behouden maar elders in die zone wel, dan kan dat binnen de betreffende zone opgelost worden.

Met ondersteuning van de gemeentelijk stedenbouwkundige is gezocht naar manieren om het groen daadwerkelijk te borgen. Het groen kan in het bestemmingsplan expliciet op de kaart en in de voorschriften als een groene zone opgenomen worden, waarbinnen bebouwing tot een maximum percentage mogelijk is. Het gaat hier overigens om een aaneengesloten groenstructuur en niet om kleiner 'snippergroen' zoals dat her en der in de toekomstige woongebieden zal worden opgenomen. In de uitwerkingsplannen zal in meer detail ingezoomd moeten worden op deze groenzones en kan de uiteindelijke, definitieve situatie in detail worden vastgelegd.

Met de ontwikkelaar zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden over groen/tuinen die bij appartementengebouwen behoren (zie onderstaande indicatieve schets) maar die door een bepaalde mate van openbaarheid en/of wandelpaden toch (deels) meegeteld kunnen worden in de groenbalans. Vanwege het privekarakter van een tuin bij een grondgebonden woning zullen tuinen bij dergelijke woningen niet meegeteld worden.



Vervolgstappen

Het is niet gewenst om een gedetailleerd stedenbouwkundig plan op te stellen waarin het gehele programma volledig vast komt te liggen. Vanwege de onzekere marktomstandigheden is de kans immers reëel dat een gedetailleerd plan van nu ten tijde van de realisatie al weer (i.i.g. deels) achterhaald zal zijn. De trend is dan ook om plannen op te stellen die flexibel zijn, en die de mogelijkheid bieden om gefaseerd uitgevoerd te kunnen worden. Fasering mag niet ten koste gaan van de groendoelstelling voor het gehele gebied.

Een stedenbouwkundig plan dient een vorm te krijgen waarbinnen het mogelijk is gefaseerd delen uit te werken zonder dat er onafgeronde, onsamenhangende situaties ontstaan omdat een volgende fase nog op zich laat wachten. Ook in het bestemmingsplan moet een goed evenwicht gevonden worden tussen enerzijds de gewenste flexibiliteit en faseerbaarheid en anderzijds de vereiste rechtszekerheid.

Afgesproken is verder dat KNSF een beeldkwaliteitsplan op zal stellen voor het gehele terrein of voor de te onderscheiden deelgebieden. Dat beeldkwaliteitsplan zal worden besproken in - en getoetst worden door de welstandscommissie.

AGV heeft begin 2012 overleg gepleegd met KNSF over de waterinrichting. Er is nog onduidelijkheid over het waterpeil, de omvang van de noodzakelijke waterberging en de vereiste aanpassingen aan de waterkering langs de trekvaart. De Muidertrekvaart en het erlangs verlopende Kruitpad zullen een belangrijke drager vormen van het stedenbouwkundig plan en als groene zone worden ingericht. Omdat de waterkering langs de Muidertrekvaart opgehoogd moet worden is eind in 2012 met een projectgroep gestart om hiervoor het *Dijkversterkingplan Muidertrekvaart* op te stellen.

Het Kruitpad is aangewezen als gemeentelijk monument. Ten behoeve van het overleg met KNSF en Waternet dient de gemeente een richtinggevend beeld te hebben van de gewenste ontwikkeling van de Kruitpad en de erachter te ontwikkelen bebouwing. Dit beeld dient mede te worden gebaseerd op de "*redengevende omschrijving*" die ten grondslag heeft gelegen aan de bestemming tot monument.

Parallel aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het daarop gebaseerde ontwerpbestemmingsplan dient een aantal documenten te worden opgesteld en een aantal vergunningen te worden verkregen. Deze zijn noodzakelijk voor de uitwerking van de plannen en bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad. Ze zijn de verantwoordelijkheid van KNSF als zijnde de initiatiefnemer van de bestemmingsplanwijziging.

Het gaat om de volgende documenten en vergunningen (met een #-teken aangegeven documenten en vergunningen zijn al door KNSF afgerond c.q. verkregen):

- ontheffing Flora & fauna wet #;
 - vergunning Natuurbeschermingswet;
 - Watertoets (watertoets en onderliggende plannen dienen door AGV/Waternet te zijn goedgekeurd);
 - MER¹;
 - vastgestelde hogere grenswaarden geluid (voor zover benodigd);
 - bodemsanering (stand van zaken volgens provincie, peildatum herfst 2011):
 - Kruitfabrieksterrein, beschikking sanering mobiele verontreinigingen #;
 - Kruitfabrieksterrein, beschikking sanering waterbodems;
 - Kruitfabriek, sanering immobiele verontreinigingen;
 - Polder, sanering immobiele verontreinigingen #;
 - Kruitpad, sanering immobiele verontreinigingen;
 - Intrekking WM-vergunning Kruitfabriek #;
 - selectiebesluit archeologie voor het gehele terrein² #
 - goedgekeurd plan van aanpak explosievenopruiming#;
1. MER: Het is de gemeente niet bekend wat momenteel de stand van zaken is. Het MER zal minimaal de vorm van een vormvrije MER-beoordeling moeten hebben. Indien blijkt dat significante effecten op het Natura2000 gebied IJmeer en Markermeer niet zijn uit te sluiten, dan is het bestemmingsplan plan-MER-plichtig op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Er moet dan een plan-MER worden opgesteld.
 2. Archeologie: Door onze gemeente is op 9 juni 2010 voor het gehele terrein een selectiebesluit genomen inzake archeologie. In het selectiebesluit is opgemerkt dat delen van het terrein nog niet zijn onderzocht en dat daar geen bodemroerende werkzaamheden mogen worden verricht voordat er ter plekke archeologisch onderzoek is verricht. Het gaat vooral om de deellocatie "Kruitfabriek 1702". Indien hier bodemroerende werkzaamheden zijn voorzien en er archeologische waarden worden aangetroffen, dan kan dat consequenties hebben voor de opzet en de uitvoering van de plannen ter plekke.

Zodra het stedenbouwkundig plan vastere vorm begint te krijgen, moeten er ook financiële afspraken worden gemaakt die vastgelegd kunnen worden in overeenkomsten en/of een exploitatieplan. Daarbij zal in ieder geval

gekeken moeten worden naar het voorzieningencluster, een alternatieve locatie voor de uit te plaatsen SCM, de openbare ruimte, de riolering en grondwaterdrainage, die op termijn door de gemeente zullen worden overgenomen.